

# UŽDAROSIOS AKCINĖS BENDROVĖS „DRUSKININKŲ BUTŲ ŪKIS" DIREKTORIAUS 2017 M. METINIS PRANEŠIMAS

## I. BENDROJI DALIS

Uždaroji akcinė bendrovė „Druskininkų butų ūkis“ įregistruota 1990 m. lapkričio 29 d. adresu Ligoninės 12, Druskininkai. Įmonės kodas 152007157. Pridėtinės vertės mokesčio mokėtojo kodas LT 520071515. Valstybės įmonės Registrų centro Alytaus filiale yra kaupiami ir saugomi duomenys apie bendrovę. Bendrovės įstatinis kapitalas yra 340101,56 EUR (trys šimtai keturiasdešimt tūkstančių šimtas vienas euras ir 56 euro centai). Bendrovės įstatinis kapitalas padalintas į 1 172 764 akcijas, 0,29 euro vertės. Visos akcijos vardinės. Įmonės steigėjas Druskininkų savivaldybė, turinti 100 procentų bendrovės akcijų.

Bendrovės valdyba dirbo pagal Akcinių bendrovių įstatymą ir bendrovės įstatus. Bendrovės valdyba susideda iš penkių valdybos narių. Per metus vyko valdybos posėdžiai, kuriuose buvo svarstomi bendrovės valdymo, daugiabučių namų priežiūros ir kt. klausimai.

## II. BENDROVĖS VEIKLOS APIBŪDINIMAS

UAB „Druskininkų butų ūkis“ yra atestuota įmonė, turinti teisę vykdyti daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą, priežiūrą (eksploatavimą), atlikti statinio statybos darbus ir daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) Programos įgyvendinimo administravimą.

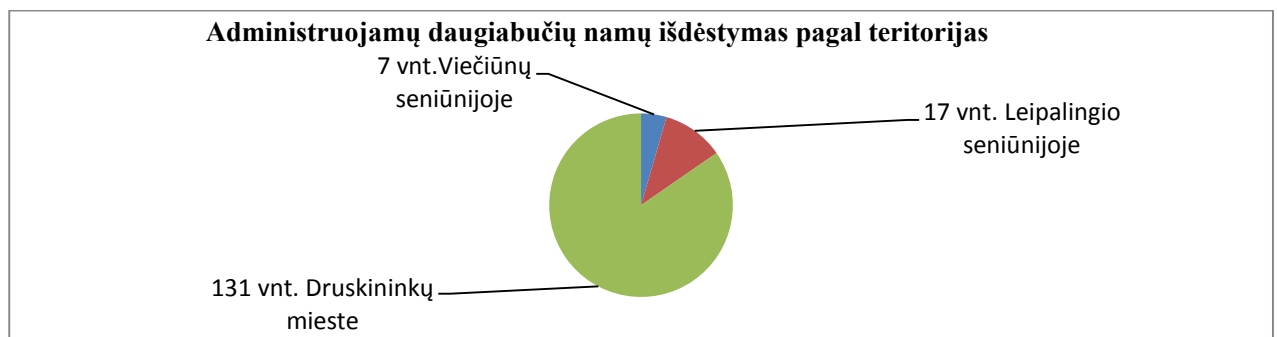
Pagrindinė įmonės veikla - daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimas, priežiūra (eksploatacija), remontas. Bendrovės tikslas vykdant šią veiklą - nuolat tobulėti ir ieškoti, būdų tapti naudingais butų savininkams, užtikrinti atnaujinamų namų statybos darbų kokybę.

Daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektus sudaro bendrosios konstrukcijos, bendroji inžinerinė įranga ir bendrosios patalpos. UAB „Druskininkų butų ūkis“ vykdydama daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų administravimą ir priežiūrą turi atlikti visus veiksmus, būtinus pastato bendrojo naudojimo objektams išsaugoti ir užtikrinti jų naudojimą pagal tikslinę paskirtį.

Vadovaudamasi gyvenamųjų namų bendrojo naudojimo objektų naudojimo ir priežiūros privalomaisiais reikalavimais, jų įgyvendinimo tvarka, bendrovė atlieka daugiabučių namų bendrojo naudojimo objektų techninę priežiūrą, avarijų lokalizavimą, likvidavimą ir kitus tvarkymo darbus.

UAB "Druskininkų butų ūkis" valdo ir prižiūri bei teikia kitas paslaugas 212 daugiabučių gyvenamųjų namų Druskininkų savivaldybėje.

Vadovaudamasi Savivaldybės administracijos direktoriaus 2011 m. sausio 4 d. įsakymu Nr. V35-5 „Dėl daugiabučių namų išbraukimo iš UAB „Druskininkų butų ūkis“ administruojamų namų sąrašo bendrovė administruoja 155 daugiabučius namus, kurių plotas 176 010,39 m<sup>2</sup>. t. sk.: Druskininkų mieste - 131, Leipalingio seniūnijoje - 17, Viečiūnų seniūnijoje - 7.

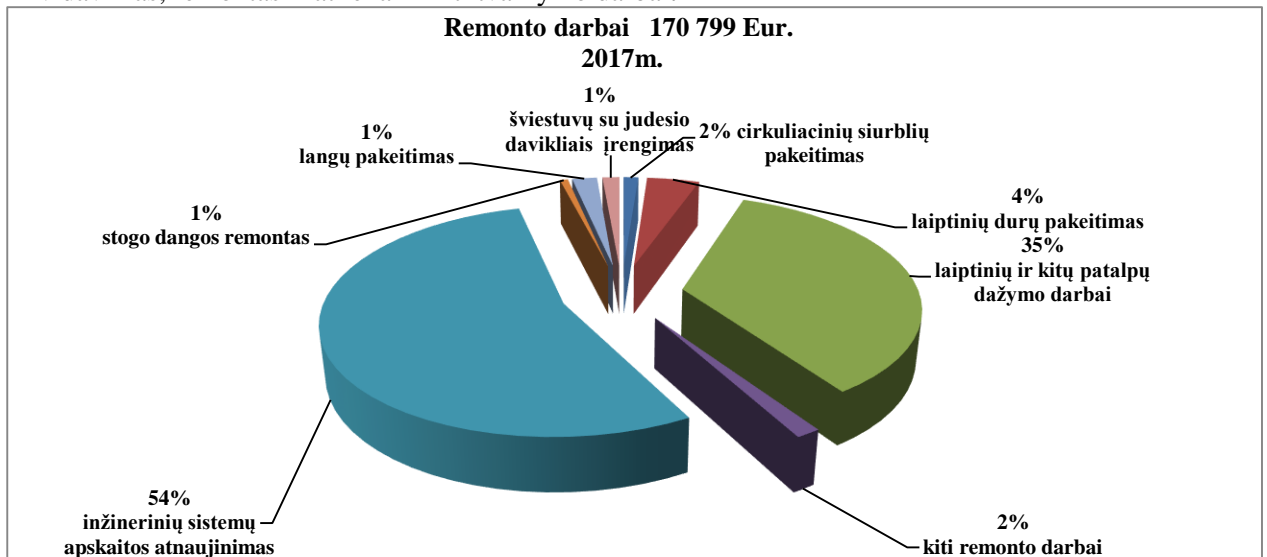


Jungtinės veiklos pagrindu bendrovė valdo ir prižiūri 5 daugiabučius namus, 17 namų valdo ir prižiūri bendrijose, prižiūri 3 socialinio būsto namus. Sutartiniais pagrindais vykdo šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą 32 daugiabučiuose namuose.

Bendrovei 2017 m. atlikus namų technines apžiūras, įvertinus jų būklę ir apskaičius priežiūros išlaidų panaudojimą, butų ir kitų patalpų savininkams pateiktos praėjusių metų namų ataskaitos. Suorganizuoti 57 namų butų ir kitų patalpų savininkų balsavimai raštu dėl įgaliotojo atstovo išrinkimo. Tik 8 namų butų ir kitų savininkai išrinko atstovus.

Vyko 12 susirinkimų dėl techninio darbo projekto pritarimo ir 6 daugiabučių namų savininkų balsavimai raštu dėl investicinių planų pritarimo. Suorganizuoti 7 susirinkimai ir 304 balsavimai raštu dėl bendrojo naudojimo objektų priežiūros klausimų, 4 namų balsavimai raštu dėl patalpų paskirties pakeitimo.

Pastoviai vykdoma daugiabučių namų nuolatinė bendrojo naudojimo objektų priežiūra, avarijų likvidavimas, remontas ir atliekami kiti tvarkymo darbai.



Siekiant kuo tiksliau apskaičiuoti šiluminę energiją suvartotą karštam vandeniui ruošti 2017 m. bendrovė išleido 92 293 eurų lėšų daugiabučių namų inžinerinių sistemų apskaitos įrenginių atnaujinimui tai sudaro 54 % remonto darbams panaudotų lėšų. Sumontuoti 10 daugiabučių namų šalto ir karšto vandens prietaisai su nuotolinio nuskaitymo sistema.

Atliekant daugiabučių namų šilumos punktų, šildymo ir karšto vandens sistemų priežiūrą bei siekiant užtikrinti karšto vandens tolygų temperatūros palaikymą sumontuoti 7 daugiabučių namų karšto vandens ir šildymo sistemose cirkuliaciniai siurbliai bei šilumokačiai.

Vykdoma apskaitos prietaisų rodmenų kontrolė: 3858 šalto vandens, 4048 karšto vandens ir 497 elektros apskaitos prietaisų. Per metus buvo patikrinti 14 920 šalto ir karšto vandens apskaitos bei 2 445 elektros apskaitos prietaisų rodmenys. Šiuos duomenis gyventojai praneša internetu, telefonu arba raštu. Kiekvieną mėnesį bendrovės darbuotojai fiksuoja ir pateikia šilumos tiekėjui visų prižiūrimų namų įvadinį šilumos apskaitos prietaisų rodmenis ir 322 buto šildymo prietaisų rodmenis sumontuotus namų laiptinėse. Pastoviai vykdoma šiluminės energijos suvartojimo analizė.

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimas.



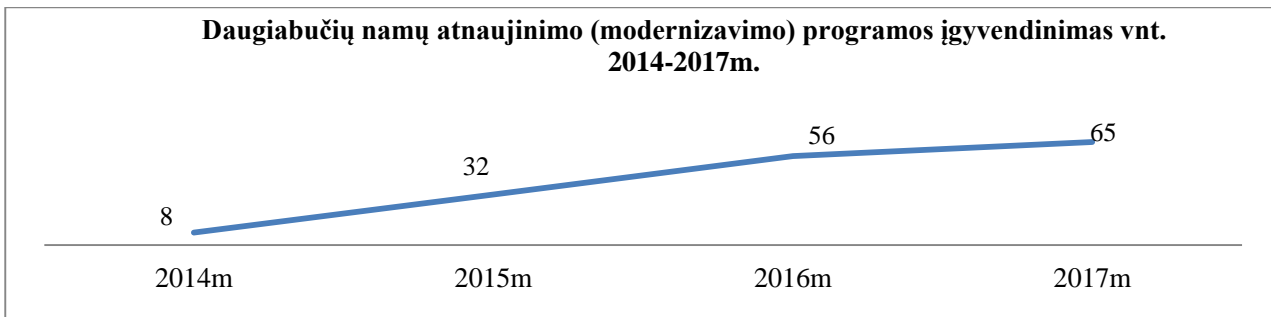
Siekiant sumažinti daugiabučiuose namuose šiluminės energijos sąnaudas ir pagerinti butų savininkų gyvenimo kokybę bei vykdant Druskininkų savivaldybės tarybos 2012 m. rugsėjo 28 d. sprendimą Nr. Tl-174 "Dėl Druskininkų savivaldybės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos 2012-2014 metams patvirtinimo" ir 2013 m. rugpjūčio 14 d. sprendimą Nr. Tl-165 "Dėl energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos patvirtinimo" bendrovė vykdė

90 daugiabučių namų programos įgyvendinimo administravimą.

Daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimui parengti 129 investicijų planai, iš jų pritarė 96 namų butų ir kitų patalpų savininkai.

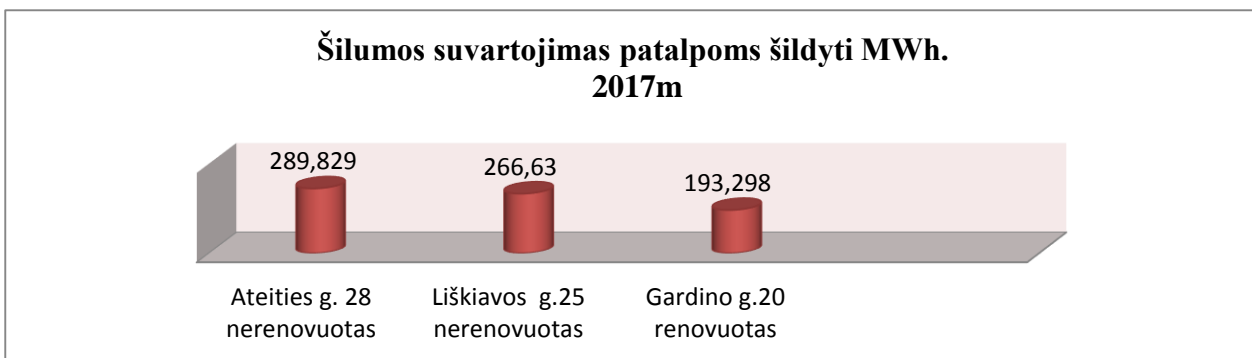
Pagal projektuotojų parengtus daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) projektus Druskininkų savivaldybės administracija bendrovei išdavė 74 statybos leidimus; iš jų 2017 m. - 5 statybos leidimų.

Statybos rangos darbų finansavimui pasirašyta su banku 76 kreditavimo sutartys 12 833 204,33 eurų sumai, iš jų 2017 m. - 7 kreditavimo sutartys 462 764,64 eurų sumai. Nuo daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo pradžios pasirašyti 65 daugiabučių namų statybos darbų užbaigimo aktai, statybos rangos darbų vertė sudaro 11 796 966 eurų sumai, iš jų 2017 m. - 9 daugiabučių namų, statybos rangos darbų vertė sudaro 1 568 012 eurų. Šiuo metu 16 daugiabučių namų parengti ir vyksta projektavimo ir statybos rangos darbai.

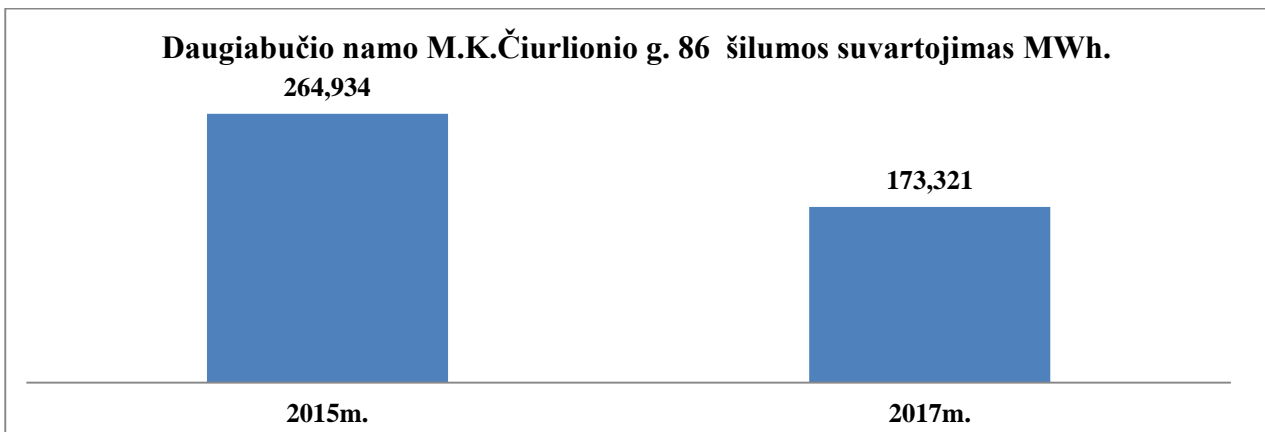


Vykdam Lietuvos Respublikos aplinkos ministro 2017m. spalio 2d. įsakymu Nr. D1-803 paskelbtą kvietimą teikti paraiškas atnaujinti (modernizuoti) daugiabučius namus ir Druskininkų savivaldybės tarybos 2017 m. gruodžio 28 d. sprendimą Nr. TI-88 "Dėl kvartalinės energinio efektyvumo didinimo daugiabučiuose namuose programos tvirtinimo", bendrovė parengė 9 daugiabučių namų investicijų planus ir kartu su paraiškėmis pateikė būsto energijos taupymo agentūrai reitingavimui pagal kvietime nustatytą tvarką.

Atnaujinus (modernizavus) Gardino g. 20, Druskininkuose, 9 aukštų 37 butų daugiabutį namą, kurio plotas 2259,35 kv.m., 2017 m. suvartojo šiluminės energijos patalpų šildymui 193,298 MWh, o nerenovuotas tokio paties dydžio Ateities g. 28, Druskininkuose, 2017 m. suvartojo 289,829 MWh., Liškiavos g. 25, Druskininkuose 2017m. suvartojo 266,63MWh. Atnaujintas (modernizuotas) daugiabutis namas Gardino g. 20 palyginus su Ateities g. 28, Druskininkai sutaupė šiluminės energijos 96,53 MWh arba 49,94 proc. ir apie 5 087 Eur.



Atnaujinus (modernizavimus) daugiabutį namą M. K. Čiurlionio g. 86, Druskininkai, butų savininkai per 2017 m. suvartojo 173,321 MWh. šiluminės energijos. Tai yra 91,613 mažiau negu 2015 m.



Apšiltinus daugiabutį namą M.K.Čiurlionio g.86, , Druskininkai butų savininkai, palyginus 2017 m. su 2015m., sutaupė 52,85% šiluminės energijos ir apie 4 828 Eur lėšų.

Reikšmingų neapibrėžtumų, susijusių su tam tikrais įvykiais ar sąlygomis, vykdant 2017m. įmonės veiklą, nebuvo.

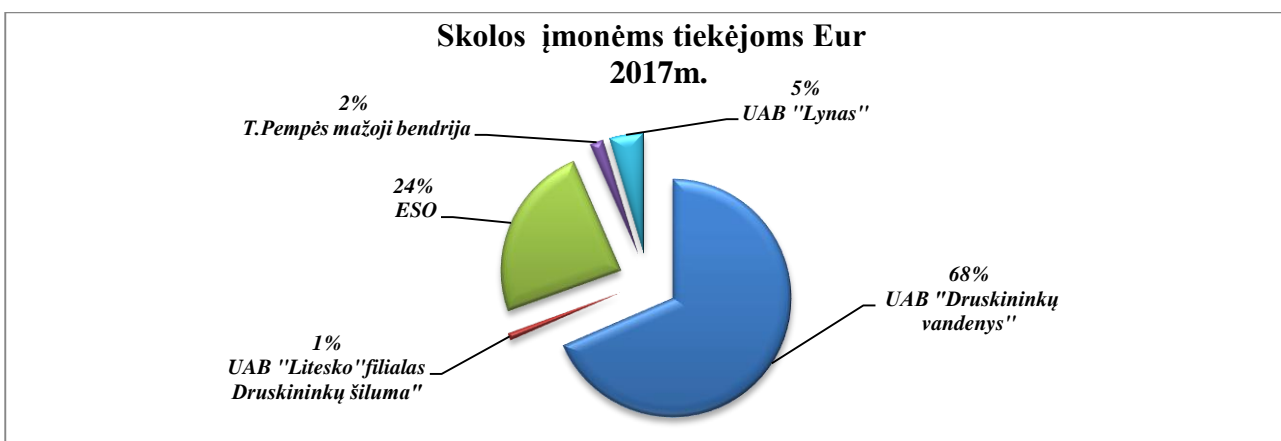
### III. VEIKLOS IR EKONOMINIŲ REZULTATŲ ANALIZĖ, PERSONALO KLAUSIMAI

Pagal tiekėjų pateiktas sąskaitas, kiekvieną mėnesį, kiekvienam butui ar kambariui yra parengiamos ir atspausdinamos sąskaitos - pranešimai, pagal kurias gyventojai moka mokesčius už komunalines paslaugas. Sąskaitos - pranešimai gyventojams pateikiamos į namus. Butų ir kitų patalpų savininkams sudarėme galimybę pasirinkti priimtina atsiskaitymo būdą: internetu, bankuose, pašte arba įmonės kasoje. 37,91% - butų savininkų mokesčius moka internetu, 7,27% - pašte ir 54,82 % - įmonės kasoje.

Atnaujinamų daugiabučių namų butų ir kitų patalpų savininkams atskirai teikiamos sąskaitos - pranešimai dėl lėšų, skiriamų namui (statiniui) atnaujinti pagal privalomuosius statinių naudojimo ir priežiūros reikalavimus, kaupimo, taip pat kredito ir palūkanų apmokėjimo. Butų savininkai pateiktas sąskaitas apmoka į banke atidarytas kaupimo sąskaitas, kreditavimo banke atidarytas kiekvienam namui kaupiamąsias sąskaitas. Vedama kaupimo priskaitymo ir apmokėjimo apskaita pagal kiekvieną butą. Vedama 70 daugiabučių namų kredito ir palūkanų priskaitymo ir apmokėjimo apskaita. Kreditai administruojami pagal pasirašytas kreditavimo sutarties sąlygas, įsipareigojimus su banku ir pagal teisės aktų reikalavimus.

Mokesčiai už komunalines paslaugas skaičiuojami 4 722 butams, iš jų: 218 butai arba 4,62 % - savivaldybės gyvenamųjų patalpų gyventojai, 4 504 butai arba 95,38 % - savininkai. Gyventojai 2017 m. gruodžio 31 d. bendrovei už komunalinius patarnavimus yra skolingi 275 969 eurų, skola sumažėjo 5 512 Eur. lyginant su 2016m.

Ne visi butų ir kitų patalpų savininkai laiku susimoka už minėtas komunalines paslaugas, todėl susidaro skola įmonei. Esant gyventojų skoloms bendrovei trūksta apyvartinių lėšų bendrojo naudojimo objektų privalomiesiems priežiūros darbams atlikti.



Bendrovė yra skolinga UAB „Druskininkų vandenys“ 28 322 Eurų tai sudaro vieno mėnesio

priskaitomą sumą butų savininkams. Mažiausia skola 406 Eurai - UAB „Litesko“ filialas „Druskininkų šiluma“.

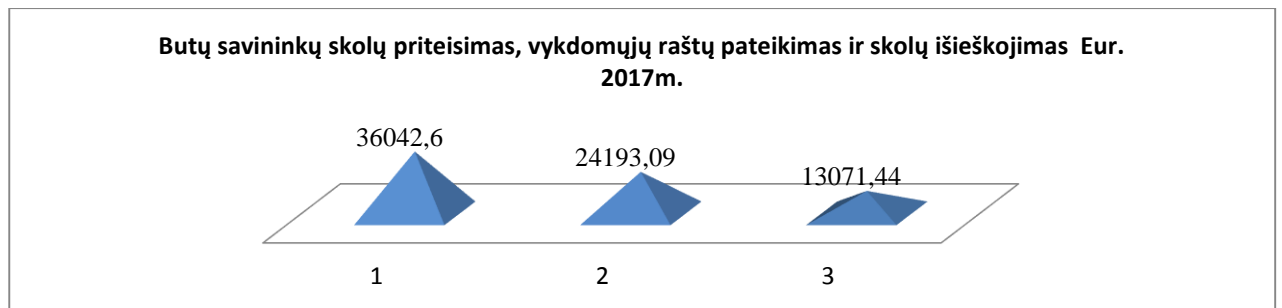
Kiekvieną mėnesį (vidutiniškai 76 butams) mažas pajamas turintiems gyventojams, arba visiškai pajamų neturintiems butų savininkams buvo skaičiuojamos kompensacijos už šaltą vandenį. Kompensacijos už šaltą vandenį karštam ruošti ir šaltą vandenį bei nuotekas sumažėjo 581 Eur arba 0,23 procento.

**1 lentelė. Kompensacijų dydis už šaltą vandenį ir nuotekas**

Kompensacijos už šaltą vandenį ir nuotekas daugiabučių namų gyventojams	Priskaityta mokesčių suma Eur		Kompensuojama suma Eur		Procentai	
	2016m.	2017m.	2016m.	2017m.	2016m.	2017m.
	301 061	320 679	2 529	1 948	0,84	0,61

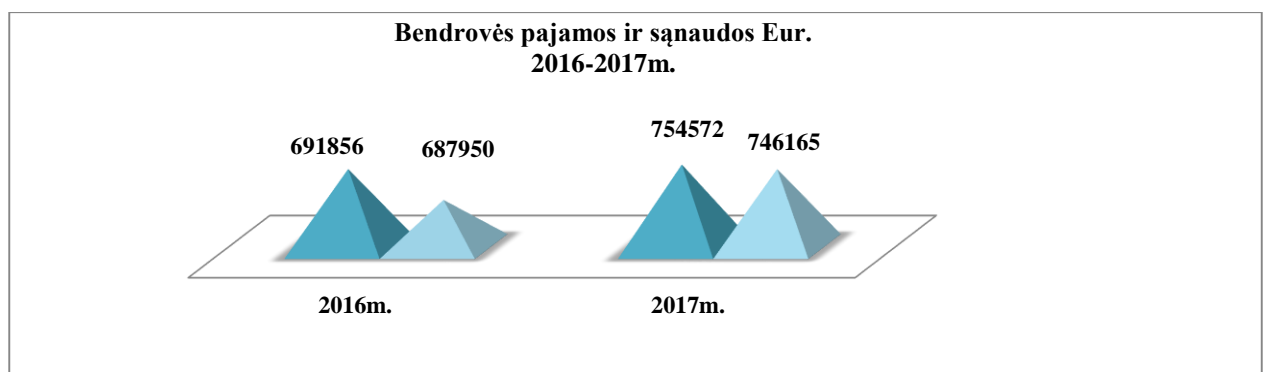
Bendrovėje dirbamas prevencinis darbas su gyventojais - skolininkais. Nesumokėjus mėnesio priskyto, kitą mėnesį bendrovė kartu su sąskaita - pranešimu teikia įspėjimus, bei kviečia skolininkus pokalbiui. Savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomininkų skolos 2017 m. gruodžio 31 d. sudarė – 27156,62 Eur.

Druskininkų m. apylinkės teismui pateikti 187 ieškininiai pareiškimai 36 042,60 Eur sumai. Atlikus skolų analizę, paaiškėjo, kad kai kurių butų savininkai mokesčius moka tik pagal antstolių išieškojimus.

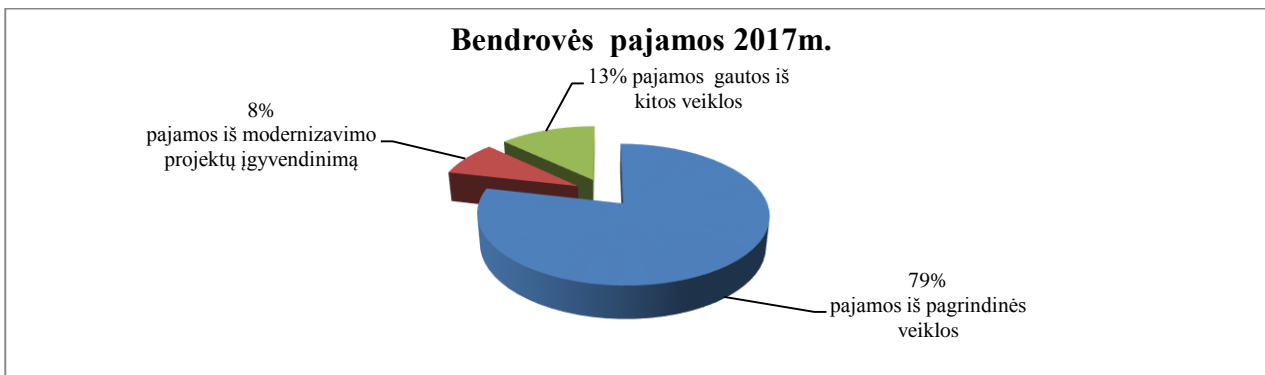


Skolų išieškojimą iš butų savininkų vykdo antstoliai. Antstoliams vykdymui pateikti 97 vykdomieji raštai 24 193,09 Eur sumai. 2017 metais antstoliai išieškojo ir pravedė įmonei 13 071,44 Eur.

Vadovaujantis Druskininkų savivaldybės administracijos direktoriaus įsakymais, nuomininkams prašant, nutrauktos 9 savivaldybės gyvenamųjų patalpų nuomos sutartys.

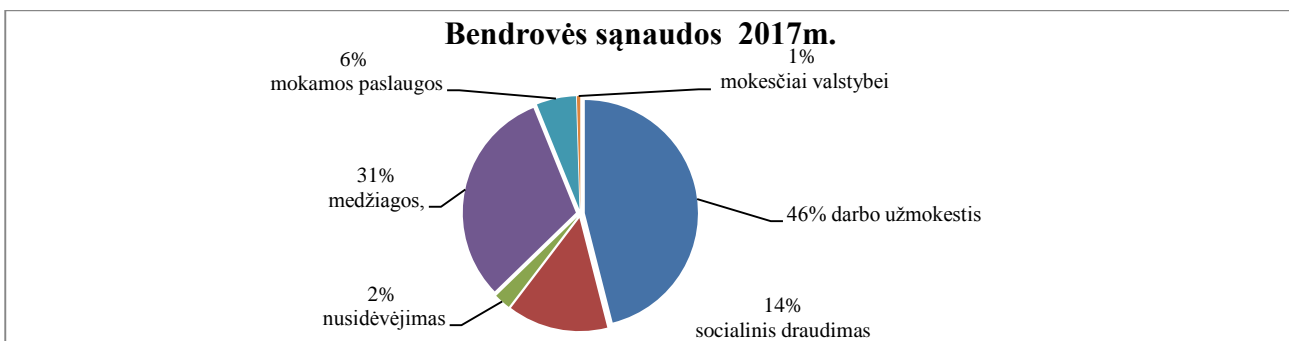


2017 metais bendrovė gavo 754 572 Eur pajamų, iš jų: 593 055 - pajamos gautos iš pagrindinės veiklos, t.y. už daugiabučių namų priežiūrą ir eksploataciją, tai sudaro 78,59 % visų pajamų, iš papildomos veiklos – 98 144 Eur arba 13,01%, už atnaujinimo (modernizavimo) projektų įgyvendinimą – 63 373Eur arba 8,4%. Palyginus su 2016 m. bendrovės pajamos padidėjo 9,06 %.



Pajamos gautos iš kitos veiklos – 98 144Eur, t.y. pagal prašymus bei sudarytas sutartis už patalpų nuomą ir kitas suteiktas paslaugas, bendrovės gautos pajamos.

Iš lentelės duomenų matyti, kad bendrovė 2017 metais turėjo sąnaudų. Didžiausią sąnaudų dalį — 46,03 % sudaro darbuotojų darbo užmokestis, 31,13% - medžiagos, atsarginės dalys, kuras, kurios panaudotos daugiabučių namų priežiūrai ir remontams.



Įvertinus gautas pajamas 754 572 Eur ir sąnaudas 746 165 Eur, bendrovė gavo 8 407 Eur pelno. Bendrovė mokesčius moka laiku. Nėra skolinga nei socialinio draudimo nei valstybės biudžetams. Bendrovė 2017 m. sumokėjo 89 134 Eur pridėtinės vertės mokesčio t.y. 9 866 Eur mažiau negu 2016 m.

Priskaitytas vidutinis bendrovės darbuotojų darbo užmokestis 2017m.– 636.06 Eur, administracijos darbuotojų – 959.56 Eur, darbininkų – 566.12 Eur. Šalies ūkio 2017m. darbuotojų vidutinis darbo užmokestis – 847,97 Eur. 2017 metų pabaigai bendrovėje dirbo 45 darbuotojai.

Bendrovė nėra investavusi lėšų į investicinius fondus bei vertybinius popierius.

Kritinio mokumo koeficientas siekia 2,10, tai reiškia, kad skolos įmonei, pinigai (569 333 Eur) 2,10 karto dengia visus įmonės trumpalaikius įsipareigojimus ( 270 982 Eur). Šis rodiklis turi būti ne mažesnis už vienetą.

Įmonės bendrojo trumpalaikio turto mokumo koeficientas lygus – 2,92. Tai reiškia, kad 1 eurui trumpalaikių įsipareigojimų (270 982 Eur) įmonė turi 2,92 Eur trumpalaikio turto (790 369 Eur). Vadinasi, įmonės trumpalaikis turtas yra didesnis už trumpalaikius įsipareigojimus ir ji gali atsakyti už savo įsipareigojimus.

Apyvartinio kapitalo koeficientas 3,88, tai reiškia, kad pastovus kapitalas (340 102 Eur) dengia ilgalaikį turtą ( 87 635 Eur).

#### IV. ĮMONĖS VEIKLOS PLANAI IR PROGNOZĖS

Siekiant pagerinti klientų aptarnavimą ir atliekamų paslaugų kokybę, pagal šiuolaikinio verslo principus bendrovė parengė veiklos strategiją 2018-2020 metams.

Numatyta įgyvendinti 3 strateginius projektus.

Nuotolinio valdymo sistemą. Šios sistemos paskirtis – nuotoliniu būdu pateikti informaciją apie apskaitos prietaisų rodmenis, taip pat šilumos parametrų reguliavimas.

Procesų valdymo sistemą. Ši sistema apjungia kelias funkcijas – dokumentų (įsakymai, instrukcijos, laiškai ir kt.) ruošimas, valdymas ir saugojimas vieningoje bazėje.

Vieno langelio principas. Įdiegus šį principą, bet kuriuo klausimu besikreipiantieji bus operatoriaus nukreipiami į kompetentingą darbuotoją arba operatorius pats išspręs iškilusią problemą.

2018 metais bendrovė vykdys bendro naudojimo objektų nuolatinius techninės būklės stebėjimus,

profilaktiką ir atliks privalomuosius priežiūros darbus, imsis papildomų priemonių mažinti butų ir kitų patalpų savininkų skolas, tobulins inžinierinės įrangos valdymą ir reguliavimą.

2018 metais planuojame atnaujinti elektros įrangą 15 namų laiptinių ir rūsių skyduose, pakeisti 7 namų laiptinių ar rūsių langus bei duris, 8 namuose sumontuoti pašto dėžutes, 8 namuose atlikti laiptinių apdailos darbus, 2 namuose pakeisti stogo dangą, 2 namuose pakeisti šildymo sistemos inžinierinę įrangą ir kitus priežiūros ir atnaujinimo darbus privalomiesiems reikalavimams įgyvendinti.

Atlikus namų technines apžiūras, nustatyta, kad 31 daugiabutyje name reikalinga atlikti bendro naudojimo objektų atnaujinimo darbus už 465 609 Eur, iš jų 6 namuose būtina pakeisti stogo dangą. Šių namų stogų atnaujinimui atlikti reikėtų apie 47 506 Eur. Tačiau namų butų savininkai stogo lėšų remonto darbams dar nesukaupė ir nepritarė papildomam lėšų kaupimui.

Įvertinus gyventojų pasirinkimą, bendrovė tapo 76 daugiabučių namų karšto vandens tiekėja. Vykdamas šias funkcijas šių daugiabučių namų butuose sumontuosime karšto vandens skaitiklius su nuotoliniu duomenų nuskaitymu.

Taip pat bendrovė intensyviai vykdys daugiabučių namų atnaujinimo (modernizavimo) programos įgyvendinimo darbus.